

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板建簡字第43號

原告 黃正耀

被告 陳詹月娥

訴訟代理人 陳柏淵

上列當事人間請求排除侵害等事件，於中華民國111年3月10日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬參仟伍佰元，及其中新臺幣參拾萬捌仟伍佰元自民國一一〇年九月十四日起，其中新臺幣肆萬伍仟元自民國一一一年三月十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應將其所有坐落新北市○○區地○街○巷○弄○號六樓房屋依社團法人新北市土木技師公會一一一年一月七日新北土技字第一一一〇〇〇〇〇八五號鑑定報告書如附表所載之修復方式修繕至不漏水狀態。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明：被告應容忍原告進入被告所有坐落新北市○○區地○街0巷0弄0號6樓，進行原告所有坐落新北市○○區地○街0巷0弄0號5樓及6樓之漏水修繕工程，修復至不漏水狀態，並由被告負擔修理費用新臺幣（下同）308,500元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；嗣於民國111年3月10日言詞辯論當庭變更聲明為：(一)被告應給付原告353,500元，及自起訴狀送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。(二)被告應將其所有坐落新北市○○區地

○街0巷0弄0號6樓房屋修繕至不漏水狀態，修繕項目引用社團法人新北市土木技師公會鑑定報告書附件九修繕項目，核原告所為訴之變更係擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，自應准許。

二、原告主張：

(一)原告係坐落新北市○○區地○街0巷0弄0號5樓房屋（下稱6號5樓）所有權人，原告有加蓋6樓房屋。被告係坐落新北市○○區地○街0巷0弄0號5樓（下稱2號5樓）所有權人，被告也有加蓋6樓。由於被告2號6樓的水管漏水，致原告6號5樓天花板及6樓的牆地板漏水，造成6號5樓天花板壁癌、鋼筋鏽蝕，危及安全6號6樓地面及共同壁積水，造成裝潢毀損。

(二)原告已因漏水拆除檢修支付52,500元、施打止水針費用45,000元，又預估6號5樓、6樓修復費用為256,000元，故請求被告支付前開損失共353,500元，並依財團法人土木技師公會鑑定報告書附件九所示維修方式進行漏水修繕。為此，爰依民法第767條、侵權行為之法律關係提起本件訴訟。並聲明：1.被告應給付原告353,500元，及自起訴狀送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。2.被告應將其所有坐落新北市○○區地○街0巷0弄0號6樓房屋修繕至不漏水狀態，修繕項目引用社團法人新北市土木技師公會鑑定報告書附件九修繕項目。

(三)對於被告抗辯之陳述：

熱水管部分經過溝通，被告有更換成明管，但冷水管部分並沒有更換。

三、被告則以：

(一)被告2號6樓房屋沒有發現水管有漏水的情形，原告認為被告房屋水管破裂造成漏水，但被告請來的師傅查看過後，並沒有發現被告家有漏水。

(二)原告家漏水的地方，跟被告家水管的位置不符合，原告家漏水的位置很高，離被告水管位置很遠。而且漏水已經漏很久

了，原告現在才叫被告修理。原告覺得被告埋在6樓的水管破裂，希望被告把暗管改成明管，被告有照做，但是還是有漏水。

(三)鑑定報告沒有客觀性與公正性。應該要用上下樓層的照片綜合判斷，但鑑定機關只有提供原告家中的照片。且鑑定報告沒有具體說明二者間的因果關係。鑑定內容記載浴室防水層破裂，流下浴室下方，但是也是因為共同壁破損嚴重，才會導致漏水流向下方，所以被告認為鑑定結果有爭議。熱水管已經改為明管，這部分應該由原告負擔全額費用。依照雙方的照片顯示，被告房屋結構完整，水管漏水累積的水量導致過大水壓，壓在內壁或樓板造成裂縫，屬於物理變化，時間上只要有水管漏水，就會造成裂縫，新成屋也可能漏水，但是漏水不會侵蝕牆壁，照片顯示原告房屋損害，是長年雨水侵蝕結果，而雨水中有酸性物質會造成溶解，需要長時間的化學變化才會造成侵蝕，而原告房屋損害已經長達五年等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、法院之判斷：

原告主張其為系爭6號5樓房屋之所有權人，被告為系爭2號5樓房屋之所有權人，被告於系爭2號5樓房屋與原告系爭6號5樓房屋共用牆壁設置管線等情，業據其提出兩造之建物登記謄本、系爭6號5樓屋況照片、影像光碟、森度工程有限公司工程估價單及統一發票、誠舍室內裝修工程有限公司估價單、尚陽人力估價單等件在卷可稽，被告就前開證據之形式真正並未爭執，然就原告請求則予以否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)原告訴請被告給付修繕費用，有無理由？

1.原告主張系爭2號6樓漏水導致系爭6號5樓天花板及6樓的牆地板漏水，造成6號5樓天花板壁癌、鋼筋鏽蝕，危及安全6號6樓地面及共同壁積水，造成裝潢毀損等情，業據提出系爭6號5樓屋況照片、影像光碟為證（見本院卷第21至27頁）。被告固否認漏水原因與被告有關，然本件經原告

01 聲請囑託財團法人新北市土木技師公會鑑定系爭6號5樓房
02 屋之後陽台天花板、主臥室天花板、餐廳天花板、廚房天
03 花板有無漏水情形，及漏水原因是否與系爭2號5、6樓水
04 管破裂或疏於修繕有關，其鑑定經過及結果認定略以：

05 (1)依據現場目視檢查結果，原告所有6號5樓房屋之後陽台
06 天花板、主臥室天花板、餐廳天花板、廚房天花板有滲
07 水痕，由紅外線檢測、地板積水測試結果，原告所有6
08 號5樓房屋之餐廳牆面有漏水情形。

09 (2)於110年12月17日第一次會勘期日，以將冷熱水管將各
10 出水口封閉，形成獨立封閉迴路後，再以水壓機加壓測
11 試之方式，在被告所有2號6樓及2號5樓進行冷熱水管線
12 加壓測試，經壓力測試結果，發現被告所有2號6樓冷水
13 管線壓力無法維持，故研判檢測當時，該冷水管線應有
14 漏水之情形。

15 (3)於110年12月21日第二次會勘期日，在被告所有2號6樓
16 兩間浴室進行浴室地板積水測試，發現浴室(1)地板無
17 法積水，且原告所有6號5樓於積水測試期間，有收集藍
18 色滲水，故研判被告所有2號6樓浴室(1)地板有防水層
19 滲漏之情形。

20 (4)依據前開檢測結果，研判上開漏水係因被告所有之2
21 號6樓冷水管線漏水，以及浴室(1)牆角及地板防水層滲
22 漏所致。

23 上開鑑定報告係由鑑定機關隨機選任有專業知識經驗之土
24 木技師，會同兩造至現場詳細檢查、拍照紀錄，並進行漏
25 水相關測試，另依據原告所提供之使用執照現場圖比對本
26 件兩造所有建築物之相對位置，而為之專業判斷，且核其
27 鑑定意見亦無明顯違反經驗法則及論理法則之處，當屬可
28 信。被告僅以兩造房屋現場照片否認鑑定報告之鑑定結
29 果，並未具體指明鑑定機關所用之鑑定方法有何違背現存
30 專業技術或顯然悖於事實之情形，其空言否認漏水原因與
31 其有關，難認可採。

01 2.按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
02 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
03 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發
04 生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定
05 有明文。是以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但
06 書所示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因
07 土地上之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有
08 人有過失，而應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年
09 度台上字第489號判決要旨參照）。次按民法第191條第1
10 項所謂之土地上之工作物，係指以人工作成之設施，建築
11 物係其例示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電
12 配置管線設備等，屬建築物之成分者，固為建築物之一
13 部，應包括在內（最高法院95年度台上字第310號判決意
14 旨參照）。查，系爭6號5樓房屋之後陽台天花板、主臥室
15 天花板、餐廳天花板、廚房天花板漏水之成因，既係被告
16 所有系爭2號6樓冷水管線漏水，以及浴室(1)牆角及地板
17 防水層滲漏所致，堪認被告對其冷水管及地板防水層維護
18 不當，而有過失，揆諸前揭法條規定，原告請求被告就其
19 6號5樓房屋之後陽台天花板、主臥室天花板、餐廳天花
20 板、廚房天花板漏水損害負賠償之責，自屬有據。

21 3.原告就修復其所有6號5樓房屋之後陽台天花板、主臥室天
22 花板、餐廳天花板、廚房天花板漏水修復費用為308,500
23 元，加計起訴前有施打止水針之費用45,000元，共計353,
24 500元之主張，業據其提出森度工程有限公司工程估價
25 單、統一發票、誠舍室內裝修工程有限公司估價單、尚陽
26 人力估價單等件為證（見本院卷第29至31、61至65頁），
27 經核確為修復系爭6號5樓房屋漏水之必要工作項目，亦未
28 逾越通常合理之費用範圍，堪認當屬回復原狀之必要方式
29 及合理費用，是原告據此請求被告賠償此部分之修復費
30 用，洵為可採。

31 (二)原告訴請被告應依鑑定機關鑑定報告書附件九所列維修項目

自行修繕其房屋至不漏水狀態，有無理由？

1. 本件依原告聲請囑託鑑定機關一併就上開被告2號5、6樓房屋贖有疏於修繕而導致滲水情形，其修復方法、項目及費用各為何為鑑定，經鑑定機關鑑定報告書鑑定結果略以：

(1) 因上開漏水係因被告所有之2號6樓冷水管線漏水，以及浴室(1)地板防水層滲漏所致，故需就被告所有之2號6樓房屋之冷水管線、浴室(1)地板防水層進行修復。其中：

a. 冷水管線部分：建議可採用明管方式配管，以減少結構體之破壞。

b. 浴室(1)地板防水層部分：打除牆面及地板後重新施作防水層，再復舊。

(2) 針對以上問題，鑑定機關所列舉具體之修復方法如下，合理費用合計135,450元：

項次	工程項目（說明）	單位	數量	單價 （新臺 幣/元）	複價（新 臺幣/ 元）	備註
直接工程費						
1	冷水管線改明管	式	1	25,000	25,000	含鑽孔
2	浴室（1）地板防水層	式	1	80,000	80,000	
	小計（1+2）				105,000	
間接工程費						
3	廢料清理及運什費（5%）	式	1	5,250	5,250	
4	其他費用（8%）	式	1	8,400	8,400	
5	安全衛生管理費（1%）	式	1	1,050	1,050	
6	利潤、稅捐及管理費（15%）	式	1	15,750	15,750	內含加值型營業稅
	總計（1-6）				135,450	

2. 是原告請求被告應修繕至不漏水狀態，修繕項目引用鑑定機關之鑑定報告書前開修繕項目，為有理由，應予准許。

(三) 未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延

01 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
02 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
03 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
04 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
05 別定有明文。本件原告請求被告給付之損害賠償，係以支付
06 金錢為標的，且無確定期限及約定利率，故原告請求被告給
07 付自催告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
08 息，應屬有據，惟因原告於起訴狀送達後有擴張聲明，故原
09 告所請求利息，其中原起訴之308,500元部分自起訴狀繕本
10 送達翌日即110年9月14日起，另擴張之45,000元部分自111
11 年3月11日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
12 息，為有理由，逾此範圍之利息請求，為無理由，應予駁
13 回。

14 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及侵權行為損害賠償之
15 法律關係，請求被告(一)應給付原告353,500元，及其中308,5
16 00元自110年9月14日起，暨其中45,000元自111年3月11日
17 起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被
18 告應將其所有坐落新北市○○區地○街0巷0弄0號6樓房屋依
19 社團法人新北市土木技師公會111年1月7日新北土技字第111
20 0000085號鑑定報告書如附表所載之修復方式修繕至不漏水
21 狀態，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，
22 應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
24 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 七、本係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告
26 敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規
27 定，爰依職權宣告假執行。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 111 年 4 月 14 日

30 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

31 法 官 陳怡親

01 以上為正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 111 年 4 月 14 日

06 書記官 劉芷寧

07 附表

項次	工程項目（說明）	單位	數量	價格（新 臺幣/元）	備註
直接工程費					
1	冷水管線改明管	式	1	25,000	含鑽孔
2	浴室（1）地板防水層	式	1	80,000	
	小計（1+2）			105,000	
間接工程費					
3	廢料清理及運什費（5%）	式	1	5,250	
4	其他費用（8%）	式	1	8,400	
5	安全衛生管理費（1%）	式	1	1,050	
6	利潤、稅捐及管理費（15%）	式	1	15,750	內含加值型營業稅
	總計（1至6）			135,450	